POSEIDON

Styrelsehandling nr 13b
2026-06-03
Bilaga 1

Bokslut april 2026

Kommentarer gentemot prognos

Resultat efter finansnetto uppgår till 71 mnkr vilket är 7 mnkr högre än prognos. Operativt kassaflöde uppgår till 156 mnkr i april, budgetkrav för helår är 210 mnkr.

Resultaträkning

mnkr	Utfall Ack. 2604	Prognos 2 Ack. 2604	Avvikelse	Utfall Ack. 2504	Avvikelse
Hyresintäkter	995,9	995,5	0,4	957,4	38,5
Förvaltningsintäkter	21,9	20,3	1,6	21,5	0,3
Totala intäkter	**1 017,8**	**1 015,8**	**2,0**	**978,9**	**38,8**
Driftskostnader	-524,5	-528,6	4,1	-504,9	-19,5
Fastighetsskatt	-20,6	-20,9	0,3	-17,3	-3,3
Fastighetsresultat	**472,6**	**466,3**	**6,4**	**456,7**	**16,0**
Underhållskostnader	-106,3	-106,7	0,4	-89,5	-16,8
Driftnetto	**366,4**	**359,6**	**6,8**	**367,2**	**-0,8**
Avskrivningar	-185,7	-185,9	0,3	-177,1	-8,6
Resultat efter avskrivningar	**180,7**	**173,7**	**7,0**	**190,1**	**-9,4**
Centrala kostnader	-26,3	-26,6	0,4	-25,5	-0,7
Övriga rörelseposter	3,8	3,4	0,4	15,3	-11,5
Rörelseresultat	**158,3**	**150,5**	**7,8**	**179,9**	**-21,6**
Jämförelsestörande poster	-8,5	-8,5	0,0	-6,2	-2,3
Resultat före finansnetto	**149,8**	**142,0**	**7,8**	**173,7**	**-24,0**
Finansnetto	-78,7	-78,6	-0,1	-76,9	-1,8
Resultat efter finansnetto	**71,1**	**63,3**	**7,7**	**96,8**	**-25,8**

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 1 018 mnkr vilket är 2 mnkr högre än prognos.

Hyresintäkter bostad är något högre i april samtidigt som intäkter för lokaler är något lägre. Intäkter för parkering följer prognos. Förvaltningsintäkter visar ett högre utfall vilket beror på högre ersättning för skadegörelse.

Driftskostnader

Driftskostnader uppgår totalt till -525 mnkr och avviker 4 mnkr jämfört med prognos.

Värme, el och avfallskostnader följer i prognos. Vatten är något högre än prognos och förklaras av för lågt satt prognos för april månad.

Avvikelse fastighetsskötsel förklaras främst av lägre personalkostnader.

Högre kostnad för reparationer är främst hänförligt till distrikt Norr gällande VA-skador. Även mindre avvikelse inom distrikt Centrum gällande skada fasad.

Avvikelse driftsadministration förklaras främst av lägre IT-relaterade kostnader, lägre SUO-relaterade kostnader samt lägre personalkostnader vilket förklaras av periodisering över året.

Avvikelse inom övrig drift förklaras främst av lägre hyres- och kundförluster än vad som bedömts i prognos till och med april.

mnkr	Utfall Ack. 2604	Prognos 2 Ack. 2604	Avvikelse	Utfall Ack. 2504	Avvikelse
Driftskostnader					
Värme	-120,0	-120,3	0,3	-100,8	-19,3
El o gas	-24,4	-24,3	-0,1	-26,2	1,8
VA	-44,5	-43,6	-0,9	-40,9	-3,6
Avfall/renhållning	-34,8	-34,7	-0,1	-31,5	-3,3
Fastighetsskötsel	-107,4	-108,3	0,8	-93,9	-13,5
Reparationer	-79,0	-77,1	-1,8	-83,1	4,1
Driftsadministration	-91,8	-96,5	4,7	-90,3	-1,5
Övrigt	-22,6	-23,9	1,3	-38,3	15,7
Summa driftskostnader	**-524,5**	**-528,6**	**4,1**	**-504,9**	**-19,5**

Fastighetsskatt
Fastighetsskatt följer prognos.

Underhåll
Underhållskostnader uppgår till -106 mkr och följer prognos. Jämfört med samma period föregående år är det en ökning med 17 mnkr.

Avskrivningar
Avskrivningar följer prognos.

Centrala kostnader
Centrala kostnader följer prognos.

Övriga rörelseposter
Övriga rörelseposter följer prognos.

Jämförelsestörande poster
Jämförelsestörande poster följer prognos och innefattar nedskrivning i nyproduktionsprojekt.

Finansnetto
Finansnettot följer prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,59 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick den siste april till 10 439 mnkr.

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	139
Lån via lånestruktur i koncernkontot	10 300
Summa lån 2026-04-30	10 439 mnkr

Nyupplåning netto januari – april uppgick till 200 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall Ack. 2604	Prognos 2 Ack. 2604	Avvikelse	Utfall Ack. 2504	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	123,9	128,7	-4,8	111,5	12,4
- i konverteringar	10,1	10,2	-0,1	7,9	2,3
- i solelssatsning	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,1
- i nyproduktion	238,3	216,6	21,7	185,6	52,6
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	3,0	4,5	-1,5	1,8	1,3
Totala investeringar	**375,3**	**360,0**	**15,3**	**306,9**	**68,5**

Totala investeringar uppgår till 375 mnkr vilket är +15 mnkr högre än prognos.

- Investeringar i befintligt bestånd följer i stort prognostiserad nivå där något projekt blivit försenat på grund av överklagan, några har lägre ÄTA-kostnader samtidigt som andra projekt har något ökade kostnader eller snabbare framdrift.
- Konverteringsprojekt följer prognos.
- Solelprojekt kommer startas upp senare under året.
- Nyproduktion är högre än prognos för perioden vilket beror på tillkommande kostnader samt aktiverad ränta och innefattar nyproduktion vid Selma/Litterturgatan, Danaplatsen, Masthuggskajen samt Mandolingatan.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och följer i stort prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall Ack. 2604	Aktuell prognos Ack. 2604	Avvikelse	Utfall Ack. 2504	Avvikelse
Underhåll och investeringar bef. bestånd					
UH/inv i bb	230,2	235,4	-5,2	201,0	29,2

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 230 mnkr och ligger i stort på prognostiserad nivå. Jämfört med samma period föregående år är det en ökning med 29 mnkr.

Kassaflöde

Operativt kassaflöde uppgår till 156 mnkr vilket är 14 mnkr högre än budget. Det är främst något högre intäkter, något lägre driftskostnader samt något lägre investeringar i befintligt bestånd som förklarar det högre kassaflödet för perioden.

mnkr	Utfall Ack. 2604	Prognos 2 Ack. 2604	Avvikelse	Utfall Ack. 2504	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	**468,2**	**461,0**	**7,2**	**464,5**	**3,7**
Underhållskostnader	-106,3	-106,7	0,4	-89,5	-16,8
Investering i befintligt bestånd	-123,9	-128,7	4,8	-111,5	-12,4
Övriga investeringar	-3,0	-4,5	1,5	-1,8	-1,3
Finansnetto	-78,7	-78,6	-0,1	-76,9	-1,8
Operativt kassaflöde	**156,3**	**142,6**	**13,7**	**184,8**	**-28,5**
Försäljningslikvider	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	**156,3**	**142,6**	**13,7**	**184,8**	**-28,5**
Investeringar i nyproduktion	-238,3	-216,6	-21,7	-185,6	-52,6
Konverteringar etc.	-10,1	-10,2	0,1	-7,9	-2,3
Solenergi	-0,0	-0,0	0,0	-0,1	0,1
Investeringar i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde - totalt	**-92,1**	**-84,2**	**-7,9**	**-8,8**	**-83,3**

Antal och ytor

Antal lägenheter uppgår till 29 023 per 26-04-30, en ökning med 147 sedan årsskiftet.

Antal lägenheter 25-12-31	28 876
Nyproduktion Danaplatsen	104
Nyproduktion Mandolingatan	38
Konvertering lokal till lägenhet Väster	5
Antal lägenheter 26-04-30	29 023
Antal vakanta lägenheter	47
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	262
Antal avställda lägenheter för reparation	207
BOA, tusen kvm	1 839
LOA, tusen kvm	112
TOA, tusen kvm	1 951

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per 30 april till 400 medarbetare, vilket är en ökning med netto 4 sedan årsskiftet och avser ersättningsrekryteringar.